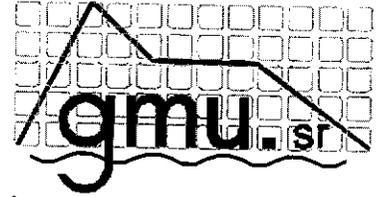




ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE SAN ROQUE



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE

Ref: E. DET. 04/011

D. MIGUEL PACHECO OCAÑA, SECRETARIO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE.

CERTIFICO:

Que el Estudio de Detalle de la parcela sita en el área 23-PEI de Campamento, T.M. de San Roque, promovido por PÉREZ MUÑOZ LA LÍNEA, S.A., figura inscrito y depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados, de la Gerencia Municipal de Urbanismo perteneciente al Ilustre Ayuntamiento de San Roque, con el **número 48**.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2/2004, de 7 de Enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

Y para que conste y surta sus efectos expido la presente certificación, de orden y con el Vº Bº del Sr. Presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con la salvedad y reserva a que se refiere el art. 206 del ROF, en San Roque a, veintiséis de abril de dos mil seis.

Vº. Bº.,
EL PRESIDENTE DE LA G.M.U.,





**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE SAN ROQUE**

En la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día dos de marzo de dos mil seis se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que dice:

9.- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de Parcela sita en el Área 23 del PEI de Campamento del P.G.O.U de San Roque.

Dada cuenta de expediente de aprobación definitiva del Estudio de Detalle de Parcela sita en el Área 23 del PEI de Campamento del P.G.O.U de San Roque, T.M. de San Roque, promovido por Pérez Muñoz La Línea, S.A.

Visto el informe jurídico favorable, así como el dictamen igualmente favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo.

La Corporación Municipal, por absoluta unanimidad, **ACUERDA:**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de parcela sita en Área 23 del PEI de Campamento del P.G.O.U de San Roque, T.M. de San Roque, promovido por PÉREZ MUÑOZ LA LÍNEA, S.A., con arreglo al documento redactado por el Arquitecto D. Fernando Rodríguez Cano y D. Javier Lerga Morán, con número de visado 835505.

SEGUNDO.- Publicar el Acuerdo de Aprobación Definitiva en el B.O.P. en virtud de lo dispuesto en el artículo 41 de la LOUA en relación con el 70.2 de la LRBRL, previo depósito del presente acuerdo en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento.

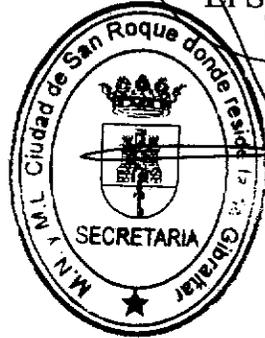
TERCERO.- Superficie: 20.804 m².

Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer ante el mismo Órgano que la dictó, con carácter potestativo, recurso de reposición en el plazo de **UN MES**, a contar desde

el día siguiente a aquel en que se efectúe la notificación de la misma, o directamente, recurso contencioso-administrativo ante la jurisdicción de igual clase en el plazo de **DOS MESES**, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro que estime conveniente.

San Roque a, 15 de marzo de 2006.

El Secretario General



PARCELA INDUSTRIAL DEL ÁREA 23 DEL PLAN ESPECIAL INDUSTRIAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 de septiembre de 2005 al Punto 9
EL SECRETARIO GENERAL,



11.0058355 5
COLEGIO OFICIAL Arquitectos de Cádiz



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento EDET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005

El Secretario de la GMU



DOCUMENTACIÓN MODIFICADA y REFUNDIDA del ESTUDIO de DETALLE

ARCHIVO

EDET 04/011

391

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE
REGISTRO DE ENTRADA
Nº _____
FECHA 8 SET. 2005

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1. AUTOR DEL ENCARGO.
- 1.2. AUTOR DEL PROYECTO.
- 1.3. BASE LEGAL.
- 1.4. DEFINICIÓN.
- 1.5. FINES, OBJETIVOS Y CONTENIDOS.
- 1.6. CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día MAR 2006 al Punto a)
EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 2.1. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN
- 2.2. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.
- 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 2.4. ANTECEDENTES.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 3.2. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.
- 3.3. CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS.
- 3.4. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE

4.- NORMATIVAS DE ACCESIBILIDAD.

- 4.1. CUMPLIMIENTO DE N.T. DE ACCESIBILIDAD DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA..

5.- INDICE de PLANOS.

MED-01	SITUACIÓN.	E: S/E
MED-02	TOPOGRÁFICO ACTUAL y PROPIEDADES.	E: 1/300
MED-03	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE (MODIFICADO 2º DE FECHA 24-11-04)	E: 1/300
MED-04	ORDENACIÓN DE VOLUMENES PROPUESTA.	E: 1/300
MED-05	ALINEACIONES y RASANTE PROPUESTAS	E: 1/300
MED-06	PARCELACIÓN PROPUESTA.	E: 1/300



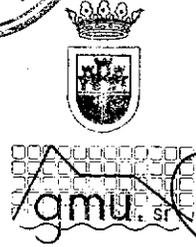
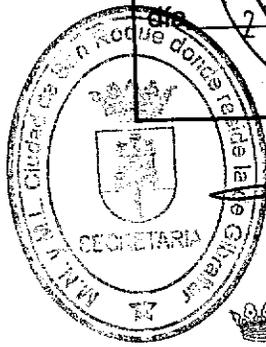
DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento EdeT ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005

El Secretario de la GMU

[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2 MAR 2006 al Punto 9)
El SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento EdeT ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005
El secretario de la GMU

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 MAR 2006 al Punto 9
EL SECRETARIO GENERAL,



- 1.1. **AUTOR DEL ENCARGO.**
- 1.2. **AUTOR DEL PROYECTO.**
- 1.3. **BASE LEGAL.**
- 1.4. **DEFINICIÓN.**
- 1.5. **FINES, OBJETIVOS Y CONTENIDOS.**
- 1.6. **CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.**



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento EdeT ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005

El Secretario de la GMU

1.1. AUTOR DEL ENCARGO.

El encargo del trabajo corresponde a la sociedad mercantil **PÉREZ MUÑOZ LA LÍNEA, S.A.**, con CIF número A-11.364.015, domiciliada en el Polígono San Felipe, Comercial 1, La Línea. (Cádiz), actuando en calidad de representante de dicha sociedad, **D. Enrique de la Torre Martín**, con N.I.F. número 24.843.136-Y.

1.2. AUTORES DEL PROYECTO.

El autor del presente Proyecto de Modificación del Estudio de Detalle ha sido la sociedad profesional **LERGA y RODRÍGUEZ ARQUITECTOS, S.L.**, registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 228, y con CIF número B-92.126.689, domiciliada en la calle Canales, nº 10, Local 2ª y 2B, 29002 Málaga, formada por los arquitectos: **D. Javier Lerga Morán**, con número de colegiado 503 y con NIF 25.056.775-T, y **D. Fernando Rodríguez Caro**, con número de colegiado 507 y con NIF 3.817.934-A, ambos con domicilio profesional en calle Canales, nº 10, Local 2ª y 2B, 29002 Málaga

1.3. BASE LEGAL.

Los Estudios de Detalle están regulados por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía en su art. 15 (LOUA).

1.4. DEFINICIÓN.

Del carácter complementario del Estudio de Detalle se deriva la necesidad de la existencia previa de la figura de ordenación a que complementa o desarrolla sin cuya base, lógicamente, no podrán redactarse.

1.5. FINES, OBJETIVOS Y CONTENIDOS.

Por su carácter complementario el Estudio de Detalle no debe contener determinaciones propias del Planeamiento superior, siendo su misión la de completar y adaptar determinaciones preestablecidas sin estar facultado en sí mismo para establecer otras determinaciones.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2 MAR 2006 al Punto 9)
EL SECRETARIO GENERAL



amur

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento **Edet** ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005

El Secretario de la GMU

De acuerdo con el contenido previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque se pueden señalar los siguientes objetivos:

- Completar alineaciones y rasantes siempre que el planeamiento de orden superior que desarrolla, tenga definida su propia red viaria, o en su caso, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes ya definidas.

- Ordenar volúmenes en función de las condiciones urbanísticas que el planeamiento de orden superior debe contener.

- Mediante la redacción de este Estudio de Detalle se pretende un desarrollo pormenorizado de las fincas afectadas, ajustando la solución en lo relativo a alineaciones, rasantes y volumen edificable que depende del número de parcelas y de la ocupación solar.

1.6. CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Según el art. 66.1 de R.P.U. (Reglamento de Planeamiento Urbanístico) es necesario justificar la necesidad y conveniencia de la modificación del Estudio de Detalle.

Este cambio se justifica en base a las necesidades de uso del futuro edificio de la nueva propiedad que adquiere la Parcela 1, recogándose en este documento la ordenación propuesta por la propiedad de la Parcela 2 en un reformado 2º del Estudio de Detalle de fecha Septiembre de 2004 y de reciente Aprobación Inicial.

Por tanto las nuevas modificaciones sólo afectan a la Parcela 1, y son las siguientes:

- Cambio de la forma rectangular a la forma cuadrada, diferenciándose con esta última una zona de tráfico ligero en la fachada paralela a la avda. Sevilla y una zona de tráfico pesado en la fachada lateral derecha donde se ubica el patio de operaciones.
- Lo anterior permite pasar de una fachada donde oficinas y puertos de muelle estaban juntas, a dos fachadas distintas. La avda. Sevilla más representativa y con un carácter de oficina, y la lateral derecha más industrial y de carga y descarga.
- Otras modificaciones significativas es la creación de un volumen de oficinas en la fachada a la avda. de Granada en la planta alta de la nave, aprovechando la pendiente de la calle, la cual nos permite situar estas oficinas, a cota de vial mediante la creación de una nueva conexión de la parcela con el viario en la cota más elevada.

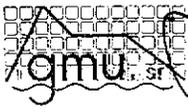


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Il'tmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2 MAR 2006 al Punto 9
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento Edict ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005
El Secretario de la GMU



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento EdLPT ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha



27 SEP 2005
El Secretario de la GMU

[Firma manuscrita]

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 MAR 2006 al Punto 9



EL SECRETARIO GENERAL

[Firma manuscrita]

2.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La presente modificación del Estudio de Detalle mantiene el mismo Ámbito de Actuación que el Estudio de Detalle en vigor. Parcela del Área 23 del Plan Especial Industrial (23-PEI) situada en Avda. de Sevilla y Avda. de Granada en el Polígono Industrial de Campamento. Término municipal de San Roque (Cádiz).



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento Edet ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha:

27 SEP 2005

El Secretario de la GMU

2.2. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.

El solar posee una forma trapezoidal, casi rectangular.

Su superficie total es de 20.804 m².

Su topografía casi horizontal es prácticamente la totalidad del solar, tiene una suave pendiente en dirección Noroeste-sureste.

Sus linderos son los siguientes: Al sur y al este linda con la Avda. Sevilla, al oeste con la Avda. Granada, y al norte con otra parcela Industrial del Polígono de Campamento.

Actualmente esta edificada la parte oeste del solar.

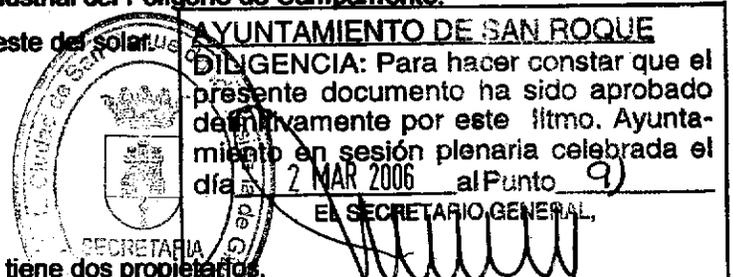
2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

EL solar objeto del Estudio de Detalle tiene dos propietarios.

- PEREZ MUÑOZ LA LÍNEA, S.A. es propietaria de los 14.000 m² de la parte Este, que llamaremos "Parcela 1" que limita al este con Avda. de Granada, al sur con Avda. de Sevilla, al norte con parcela Industrial y al oeste con el resto del solar objeto del Estudio de Detalle, "Parcela 2".
- GALESUR, S.L. es propietaria de los 6.804 m² de la parte oeste, que llamaremos "Parcela 2" que limita al oeste con "Parcela 1" de este Estudio de Detalle, al norte con parcela industrial, al sur y al este con Avda. Sevilla.

2.4. ANTECEDENTES.

Actualmente el Estudio de Detalle en vigor sobre el solar fue aprobado definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento en Sesión Plenaria celebrada el día 28 de noviembre de 2002, siendo propietaria única la sociedad GALESUR, S.L.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2 MAR 2006 al Punto 9)

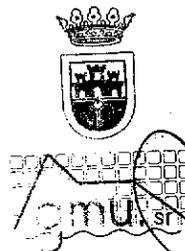
EL SECRETARIO GENERAL,

Posteriormente esta sociedad vende a la sociedad PÉREZ MUÑOZ LA LÍNEA, S.A. más de 2/3 del solar objeto del Estudio de Detalle, dividiéndose físicamente con dos parcelas. La "Parcela 1" propiedad de PÉREZ MUÑOZ LA LÍNEA, S.A. con 14.000 m² y la "Parcela 2" que sigue siendo propiedad de GALESUR, S.L. con 6.804 m².

Debido a la nueva situación de propiedades, y a las necesidades de funcionamiento de la empresa PÉREZ MUÑOZ LA LÍNEA., S.A., esta decide modificar el Estudio de Detalle actuando exclusivamente en la "Parcela 1" que es de su propiedad, para de esta manera lograr una ordenación más acorde a sus necesidades, por lo cual presenta una modificación del Estudio de Detalle con fecha mayo de 2.005.

En el transcurso de estas gestiones, GALESUR por su parte presenta un Reformado 2º del Estudio de Detalle, donde actúa exclusivamente en su parcela, desplazando el Área Edificable nº 2.1. estando a fecha de hoy (Agosto de 2005) en fase de publicación para Aprobación Inicial.

Al día de hoy este documento que presentamos, que es el que nos ocupa viene a refundir el último de GALESUR efectuado sobre la parcela 2, y subsanar las deficiencias, del presentado por PÉREZ MUÑOZ LA LÍNEA, S.A. según informe de 17 de junio de 2005.



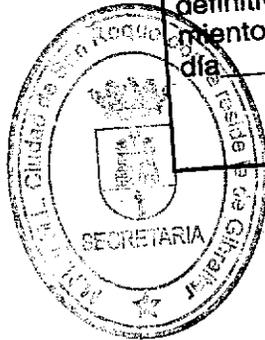
DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento Edict ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

27 SEP 2005
El Secretario de la GMU

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 17 MAR 2005 al Punto 9
EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2 MAR 2006 al Punto 9)
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento Edet ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005
El Secretario de la GMU



[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

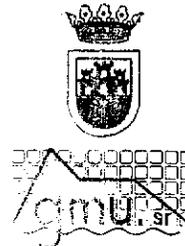
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el

MAR 2006 al Punto 9)

EL SECRETARIO GENERAL,



- 3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 3.2. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.
- 3.3. CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS.
- 3.4. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento EdeT ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005

El Secretario de la GMU

3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Como se ha dicho antes el cambio de propiedades dentro del ámbito del Estudio de Detalle, da lugar a cambios en la ordenación del mismo, afectando exclusivamente a la "Parcela 1", propiedad de PÉREZ MUÑOZ LA LÍNEA, S.A.

El resto del solar, "Parcela 2", permanece invariable con respecto a l Estudio de Detalle vigente actualmente.

Se trata de un cambio del Área Edificable en la "Parcela 1" que pasa de ser rectangular y alargado a cuadrado, dejando el patio de operaciones de mercancías en el lado este, de tal manera que sea más independiente del resto del tráfico.

Se deja el lado sur para un tráfico ligero más peatonal y de vehículos turísticos más ligado a oficinas.

También se pretende con una nueva conexión viaria con la Avda. de Granada, dar servicio a la fachada este donde los niveles superiores de la edificación se pretende sea para uso de oficina.

3.2. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.

El Área 23 del P.E.S.I. incluye, entre otros, los siguientes condicionantes urbanísticos:

- Regulación..... Desarrollo y Crecimiento.
- Clasificación..... Suelo Urbano.
- Parcela mínima..... 2.500 m²
- Edificabilidad..... 1,5 m²/m²
- Ocupación 50 %
- Altura Reguladora..... 9,5. número de plantas: 2
- Separación a calle 10 m.
- Separación a lindero lateral..... 3 m.
- Separación a fondo..... 5 m.
- N° de plazas de aparcamiento..... 1 por cada 100 m² de construcción.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento Edet ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005

El Secretario de la GMU

3.3. CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS

- 1.- Parcela mínima: 2.500,00 m²
- Parcela 1: 14.000 m² > 2.500 m² Cumple.
- Parcela 2: 6.804 m² > 2.500 m² Cumple.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2 MAR 2006 al Punto 9
 SECRETARIO GENERAL,

2.- Edificabilidad máxima: 1,5 m²/m²

La superficie de construcción máxima de acuerdo con el P.E.S.I.

Parcela 1: 14.000 m ² x 1,5	21.000 m ² .
Parcela 2: 6.804 m ² x 1,5	10.206 m ²
Total....	31.206 m²

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2 MAR 2006 al Punto 9
 EL SECRETARIO GENERAL,
 Según el Estudio de Detalle

Parcela 1:	21.000 m ²
Parcela 2:	7.080 m ²
Total....	28.080 m² < 31.206 m²

El Secretario de la GMU
 Cumple

3.- Ocupación máxima: 50 %

50% de 20.804 m² es 10.402 m².

Parcela 1: 50% de 14.000 m ²	7.000 m ² .
Parcela 2: 50% de 6.804 m ²	3.402 m ²
Total....	10.402 m²

Según el Estudio de Detalle

Parcela 1:	7.000 m ² .
Parcela 2:	3.252 m ²
Total....	10.252 m² < 10.402 m²

Cumple

4.- Alineaciones y Rasantes:

Se expresan gráficamente en el plano nº 6, tanto en planta como en secciones. Las rasantes las limitan el terreno y la propia altura obligatoria.

En la zona de aparcamientos de camiones, se permite el vuelo de la cubierta para formar marquesinas de protección de carga y descarga, con un máximo de cuatro metros. Igualmente se permite este vuelo de cubierta en la zona posterior del área edificable nº 2-2, siempre que se cumpla con la separación a lindero.

En otros casos se establecen alineaciones máximas. Caso de subdivisión de las Áreas Edificables las edificaciones deberán adosarse a los linderos laterales.

Se establecen puntos de rasantes del viario interior, debiéndose desarrollar éstas en el correspondiente proyecto de urbanización interior de la parcela.

5.- Obligatoriedad de aparcamientos y Edificabilidad:

El punto 2.3.10 del P.E.S.I. "Normativa de parcelación interior de áreas edificables" establece que la superficie libre destinada para aparcamientos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a edificación de fabricación y almacenaje, y en cualquier caso se cumplirá la mínima dotación de aparcamiento exigida en los Núcleos Urbanísticos del PGOU para cada categoría. Así mismo establece el que se podrá disponer aparcamientos común para el uso de todas las subparcelas, siendo su superficie no inferior al 10 % de la superficie total de la parcela matriz.

El PGOU de San Roque establece la proporción de un aparcamiento por cada 100 m² de construcción de uso comercial e industrial en categoría 5,8; y en la 7 se aplican, las correspondientes a la vivienda a que estén anexo, en su caso.

Se prevén 28.080 m² de construcción lo que implica 280 plazas de aparcamientos.

Anexo al viario de la parcela se proyectan 147 plazas de aparcamientos para vehículos ligeros y 28 plazas para vehículos pesados. Con estas 175 plazas en el viario se pueden edificar 17.500 m², distribuidos en:

Parcela 1

Superficie: 14.000 m²

Superficie de edificación asignada por el Refundido del Estudio de Detalle.

(Área edificable nº 2-2): 21.000 m²

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayunta-

miento en sesión plenaria celebrada el día: 2 MAR 2006 al Punto 9)
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento Edet ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005

El Secretario de la GMII

$$14.000 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 21.000 \text{ m}^2$$

Ocupación s/Refundido de Estudio de Detalle (Área edificable nº 2 - 2): 7.000 m²

$$50\% 14.000 = 7.000 \text{ m}^2$$

Nº de aparcamientos existentes anexo al viario: 121 Distribuidos en 93 de vehículos ligeros y 28 de vehículos pesados.

Implica la siguiente superficie de construcción:

$120 \times 100 = 12.000 \text{ m}^2$

Para poder edificar en esta parcela a partir de 12.000 m^2 y hasta los 21.000 m^2 permitidos, hay que prever en el interior del Área Edificable nº 2-2, una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de edificación en exceso de los citados 12.000 m^2 , y hasta los 21.000 m^2 permitidos.

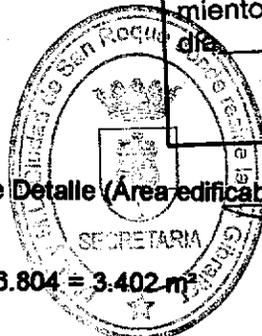
Parcela 2.

Superficie: 6.804 m^2 .

Superficie de edificación asignada por el Refundido del Estudio de Detalle.

(Áreas edificables nº 1 y 2-1): 7.080 m^2 .

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 2 MAR 2006 al Punto 9
EL SECRETARIO GENERAL,

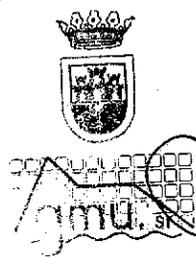


Ocupación s/Refundido de Estudio de Detalle (Área edificable nº 1 y 2-1): 3.252 m^2

$50\% 6.804 = 3.402 \text{ m}^2$

$3.252 < 3.402$

Nº de aparcamientos existentes anexo al viario: 55



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento EdeT ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005

El Secretario de la GMU

Implica la siguiente superficie de construcción:

$55 \times 100 = 5.500 \text{ m}^2$

Para poder edificar en el Área edificable nº 2-1 a partir de 1.580 m^2 y hasta los 3.280 m^2 permitidos, hay que prever en el interior del Área Edificable, una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de edificación, en exceso de los citados 1.580 m^2 y hasta los 3.280 m^2 permitidos.

Los aparcamientos que se prevén común en el viario poseen una superficie de:

$1.783,43 + 1.176,00 = 2.959,43 \text{ m}^2$

que debe ser no inferior al 10% de la superficie total de la parcela matriz.

Superficie total parcela matriz: 20.804 m².

10% 20.804 = 2.080,40 m²

2.959,43 m² > 2.080,40 Cumple

3.4. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE

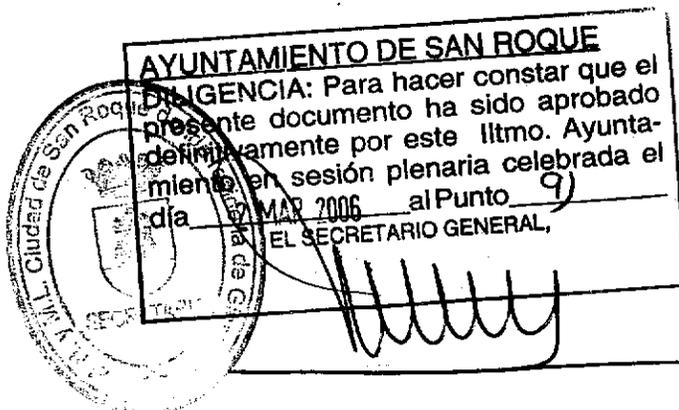
Los parámetros de edificabilidad del Estudio de Detalle vigente con respecto al anterior no varían, al no variar ninguna de las condiciones físicas del mismo ni los parámetros urbanísticos.



DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento Edict ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005

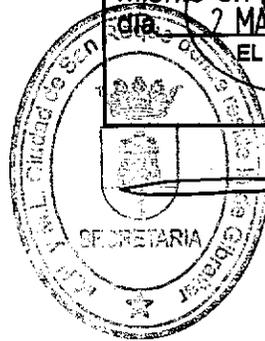
El Secretario de la GMU



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2 MAR 2006 al Punto 9

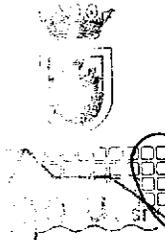
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento Edict ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005

El Secretario de la GMU

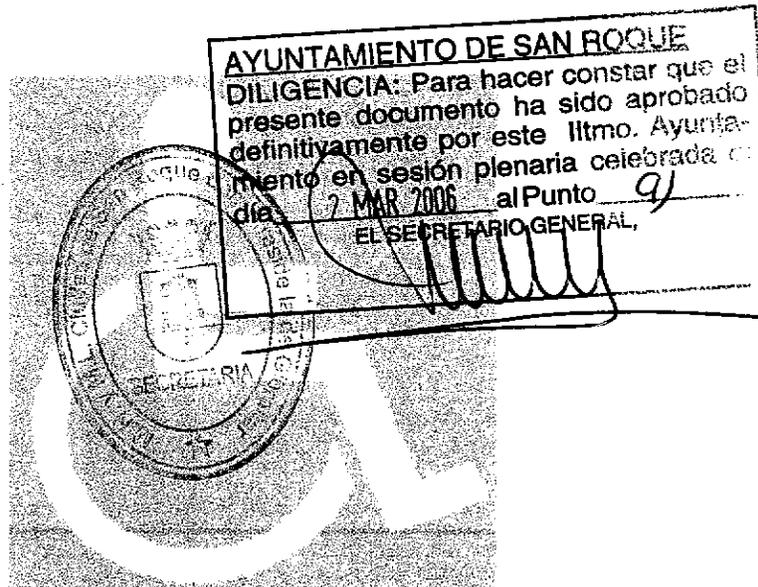


NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA

(Según Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1990, BOJA n.º 177 de 29-09-90)

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento Edet ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005

El Secretario de la GMU

TÍTULO: DOCUMENTACIÓN REFUNDIDA DEL ESTUDIO DE DETALLE del ÁREA 23 del PLAN ESPECIAL INDUSTRIAL

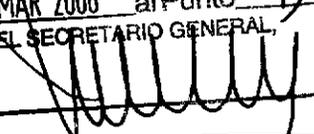
UBICACIÓN: PLGNO. IND. DE CAMPAMENTO. AVDA. de SEVILLA con AVDA. de GRANADA. SAN ROQUE. CÁDIZ.

ENCARGANTE: PÉREZ MUÑOZ LA LÍNEA, S.A.

TÉCNICOS/AS: LERGA Y RODRIGUEZ ARQUITECTOS, S.L.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ilmo. Ayuntamiento de San Roque el día 27 de Septiembre de 2005.

PUBLICACIÓN 23 de Mayo de 1992
VIGENCIA 23 de Julio de 1992
RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992)

miembro en sustitución de _____ al Punto 9)
DÍA 2 MAR 2006
EL SECRETARIO GENERAL,


No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

AMBITO DE APLICACIÓN:

a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación _____
Redacción de proyectos de urbanización _____
(rellenar Anexo I)

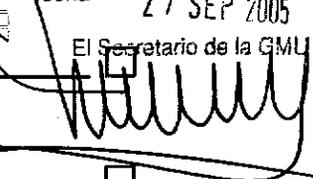
b) Obras de infraestructura y urbanización _____
Mobiliario urbano _____
(rellenar Anexo I)

c) Construcción, reforma o alteración de uso de:
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.
(Ver lista no exhaustiva en Notas) _____

Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____
(rellenar Anexo II para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores)

d) Construcción o reforma de:
Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) _____
Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____
(rellenar Anexo III para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)
(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)

e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____
Anexo V (No redactado)


DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005
El Secretario de la GMU


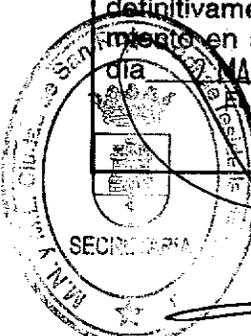
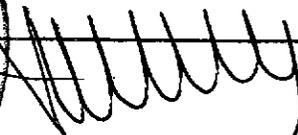
TIPO DE ACTUACIÓN:

- 1. Nueva Construcción _____
- 2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo)
- 3. Cambio de uso _____

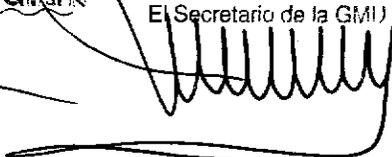
NOTAS

- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...
- En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 de MAR 2006 al Punto 9)
SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento EdeT ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005
El Secretario de la GMU



ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIDAD URBANA DE SAN ROQUE
 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las edificaciones públicas)

1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura

El presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27 MAR 2006 al Punto 9º del orden del día.
 EL SECRETARIO GENERAL,

ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	CUMPLE
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$ (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$	CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	CUMPLE
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	CUMPLE
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$ (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	CUMPLE
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$ Transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	CUMPLE
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	CUMPLE
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	CUMPLE
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	CUMPLE
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	CUMPLE
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	CUMPLE
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) Contrahuella ≤ 16 cms. _____ Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	CUMPLE
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	CUMPLE
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	CUMPLE
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	CUMPLE
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	CUMPLE
	— Huellas con material antideslizante..	CUMPLE
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	CUMPLE

**ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Pavimento antideslizante.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) _____ $\leq 12\%$. (recorrido ≥ 3 mts.) _____ $\leq 8\%$. transversal _____ $\leq 2\%$.	CUMPLE
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	CUMPLE
	— Barandillas no escalables.	CUMPLE
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	CUMPLE
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Súper Concurrencia)	CUMPLE
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	CUMPLE
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	CUMPLE
	— Estarán señalizadas.	CUMPLE
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	CUMPLE

2.º Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	CUMPLE
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	CUMPLE
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	CUMPLE
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	CUMPLE
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	CUMPLE
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	CUMPLE
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	CUMPLE
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	CUMPLE

OBSERVACIONES



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2 MAR 2006 al Punto 9

EL SECRETARIO GENERAL,



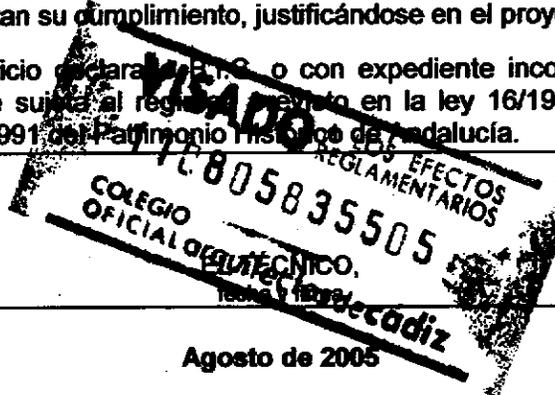
DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento EdeT ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005

El Secretario de la CMU

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.



Agosto de 2005

LERGA Y RODRÍGUEZ ARQUITECTOS, S.L.

Fernando Rodríguez Caro y Javier Lerga Morán

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 MAR 2006 al Punto 9

EL SECRETARIO GENERAL.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento EdeT ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 27 SEP 2005

El Secretario de la GMU

